

|                                                                                                                                     |                                                                                                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Beschlussvorlage</b><br>Gemeinde Groß Stieten<br><br>Federführend:<br>Bauamt                                                     | Vorlage-Nr: VO/GV03/2010-147<br>Status: öffentlich<br>Aktenzeichen:<br>Datum: 08.12.2010<br>Einreicher: Bürgermeister |
| <b>Stellungnahme zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3<br/>         "Fischzuchtanlage Glashagen" der Gemeinde Bobitz</b>        |                                                                                                                       |
| Beratungsfolge:<br>Beratung Ö / N      Datum      Gremium<br>Ö                      02.02.2011      Gemeindevertretung Groß Stieten |                                                                                                                       |

### Beschlussvorschlag:

Die Gemeinde Groß Stieten stimmt dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3 für das Gebiet „Fischzuchtanlage Glashagen“ zu. Sie hat keine Hinweise oder Bedenken.

### Sachverhalt:

Die Gemeinde Groß Stieten hat gemäß § 4 Abs. 1 BauGB die Möglichkeit zum oben genannten Vorhaben Stellung zu nehmen.

Das Gebiet des vorhabenbezogenen B-Planes befindet sich zwischen Naudin und Glashagen an der Nordseite der Naudiner Straße.

Das Vorhaben beinhaltet

- die Beräumung des baulichen Altsubstanz und der ungeordneten Ablagerungen
- die Errichtung einer Fischzucht- und – verarbeitungshalle
- die Errichtung einer Photovoltaik- Anlage auf dem Hallendach
- die Errichtung eines Betriebsgebäudes für Empfangs-, Überwachungs- und Büro Zwecke
- die Errichtung je eines Wohnhauses für den Betriebsleiter und den Fischereimeister
- die Herstellung der für die Betriebszwecke notwendigen privaten Verkehrsflächen und Versorgungsanlagen

### Anlage/n:

Auszug B-Plan

Auszug Begründung

|                                                |  |
|------------------------------------------------|--|
| <b>Abstimmungsergebnis:</b>                    |  |
| Gesetzliche Anzahl der Mitglieder des Gremiums |  |
| Davon besetzte Mandate                         |  |
| Davon anwesend                                 |  |
| Davon Ja- Stimmen                              |  |
| Davon Nein- Stimmen                            |  |
| Davon Stimmenthaltungen                        |  |
| Davon Befangenheit nach § 24 KV M-V            |  |

Aufgrund des § 11  
(BGBI. I S. 2414),  
nach Beschlussfa  
vorhabenbezog  
Glashagen, südlic  
und dem Text (Te

Hinweis: Die Darstellung der Durchführungsplanung ist in der Darstellung der Durchführungsplanung dargestellt.

VORI  
(DARSTELLU



# Grundri



Südens



# PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 -PlanZV 90-) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

## Planzeichen

## Erläuterung

## Rechtsgrundlage

### I. FESTSETZUNGEN



Fläche des Baugrundstücks i.S.v. § 19 Abs. 3 BauNVO

(§ 9 (1) i.V.m. 12 (3a) BauGB)



Grundfläche baulicher Anlagen als Höchstmaß

(§ 9 (1) BauGB, § 16 BauNVO)

Höhenbezugspunkt

(§ 9 (1) BauGB, § 18 BauNVO)

TH 4,5 m

Traufhöhe als Höchstmaß in m über Bezugspunkt (vgl. TF 2.1)

(§ 9 (1) BauGB, § 16 BauNVO)

OK 8,0 m

Oberkante als Höchstmaß in m über Bezugspunkt

(§ 9 (1) BauGB, § 16 BauNVO)

Überbaubare Grundstücksflächen hier: Baugrenze

(§ 9 (1) BauGB, § 23 BauNVO)



private Verkehrsflächen, hier: Grundstückszufahrt

(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)



Flächen für Versorgungsanlagen

(§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)

### Zweckbestimmung:



Elektrizität



Wasser, hier: Löschwasserzisterne



Private Grünflächen

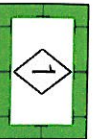
### Zweckbestimmung:



Streuobstwiese



Extensive Wiese



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zur Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft  
Bezeichnung der Maßnahme



Private Grünflächen

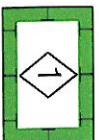
Zweckbestimmung:



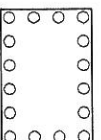
Streuobstwiese



Extensive Wiese



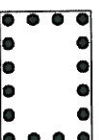
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zur Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft  
Bezeichnung der Maßnahme  
(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
(§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)



Anpflanzen von Sträuchern



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern  
(§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

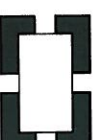


Erhaltung von Sträuchern

## SONSTIGE PLANZEICHEN



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb des Baugrundstücks und der Grünflächen hier: Art der Nutzung und Bauhöhe  
(§ 9 (1) BauGB, § 16 (5) BauNVO)



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

## II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN



Oberirdische Hauptversorgungsleitung; hier: Elektroenergie, 20 kV  
(§9 (6) BauGB)



Begrenzung des Anbauverbotsstreifens entlang der L 31  
(§9 (6) BauGB i.V.m. § 31 StrWG M-V)

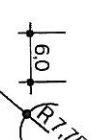
## III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



Bezeichnung der überbaubaren Flächen (vgl. Teil B Nr. 1.2 - 1.5)



Gepplanter Fahrbahnverlauf im privaten Bereich



Bemaßung in m

## I.1. Planungsziele, Planungserfordernis, Rechtsgrundlagen

### Planungsziele:

Die ehemalige Siloanlage Glashagen stellt aufgrund der aufgelassenen Silobauwerke und befestigten Flächen sowie wegen der ungeordneten Ablagerungen einen städtebaulichen Missstand im Gemeindegebiet dar, der beseitigt werden soll. Die Gemeinde Bobitz hat in diesem Zusammenhang den Bebauungsplan Nr. 8 aufgestellt, der am 28.07.2010 rechtskräftig wurde. Mit der Einräumung einer gewerblichen Nachnutzungsmöglichkeit und fünf z.T. kleinteiligen überbaubaren Flächen sollte ein investiver Anreiz für eine Beräumung und Neuordnung der Fläche geschaffen werden. Da inzwischen ersichtlich wurde, dass das bisher verfolgte Nachnutzungskonzept nicht erfolgreich umgesetzt werden kann, soll nunmehr ein konkretes Einzelvorhaben realisiert werden, das bei der Gemeinde beantragt wurde und das nach der Nutzungsart und der Fläche, die zusammenhängend überbaut werden soll, nicht mit den Grundzügen des B-Plans Nr. 08 vereinbar ist.

Das private Vorhaben beinhaltet

- die Beräumung der baulichen Altsubstanz und der ungeordneten Ablagerungen
- die Errichtung einer Fischzucht- und -verarbeitungshalle (L x B = 40 x 180 m)
- die Errichtung einer Photovoltaik-Anlage auf dem Hallendach
- die Errichtung eines Betriebsgebäudes für Empfangs-, Überwachungs- und Büro Zwecke
- die Errichtung je eines Wohnhauses für den Betriebsleiter und für den Fischereimeister
- die Herstellung der für die Betriebszwecke notwendigen privaten Verkehrsflächen und Versorgungsanlagen

Der Vorhabenträger beabsichtigt eine Durchführung in mehreren Bauabschnitten. Im ersten Bauabschnitt ist die Errichtung der Betriebshalle und der PV-Dachanlage vorgesehen. Im zweiten Bauabschnitt erfolgt die Errichtung des Büro- und Empfangsgebäudes und der betriebsgebundenen Wohnhäuser.

In der ersten Ausbaustufe der Betriebshalle wird auf ca. 30% ihrer Grundfläche eine Fischzuchtanlage mit den Hälterungen und zugehörigen Wasseraufbereitungsanlagen errichtet sowie entsprechende Personalräume und ein Blockheizkraftwerk eingerichtet. In nachfolgenden Ausbaustufen wird die Fischzuchtanlage auf bis zu insgesamt ca. 60% der Hallenfläche erweitert; im Westteil der Halle wird eine Fischverarbeitungsstrecke mit Kühl- und Lagerhaltung errichtet. Für Transportabfertigungszwecke wird im Westteil der Betriebshalle eine Durchfahrt für Lastzüge mit einer direkten (zweiten) Straßenanbindung vorgesehen.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 03 dient damit der Herstellung des erforderlichen Planungsrechts als Genehmigungsgrundlage für die Realisierung des mit der Gemeinde Bobitz einvernehmlich abgestimmten Vorhabens.

### Planungserfordernis:

Das Plangebiet liegt außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile der Gemeinde Bobitz und unterliegt keinem der Privilegierungstatbestände des § 35 BauGB. Das für das Vorhaben erforderliche Baurecht kann deshalb gem. § 29 BauGB nur durch Aufstellung eines Bebauungsplans hergestellt werden. Auf der Grundlage des rechtskräftigen B-Plans Nr. 08 ist das beschriebene Vorhaben nicht zulassungsfähig, weil hier die Nutzungsart überwiegend auf Lager- und Büronutzung beschränkt ist und die überbaubaren Flächen für das Vorhaben z.T. zu kleinteilig gegliedert sind. Die Differenzen zwischen dem beabsichtigten privaten Vorhaben und dem B-Plan Nr. 08 berühren dabei Grundzüge der bisherigen Planung, die zumindest ein Änderungsverfahren erfordern.

Die Gemeinde erlässt deshalb den vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 03, der das bisherige B-Plangebiet vollständig überplant. Die Entscheidung zu einer vorhabenbezogenen Planung wird auch unter Würdigung der besonderen Konstellation zwischen den gemeindlichen Neuordnungsabsichten und den Anpassungspflichten an Ziele der Raumordnung bzgl. der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen getroffen. Neben der vertraglichen Bindung an die Vorhabensdurchführung beinhaltet der Vorhabenbezug dabei gem. § 12 (6) BauGB insbesondere auch eine nicht entschädigungspflichtige Aufhebungsmöglichkeit der Planung im Falle der Nichtrealisierung des Vorhabens.

Das Ziel der Planaufstellung besteht in einer vorhabengerechten Konkretisierung des bisher festgesetzten Baurechts.

Neben der Festlegung der planungsrechtlichen Genehmigungsvoraussetzungen für das geplante Vorhaben ist die Aufstellung des vorhabenbezogenen B-Plans auch erforderlich, um die durch mögliche Auswirkungen des Vorhabens potentiell betroffenen Belange und privaten Interessen zu ermitteln und zu ko-

ordinieren. Dies kann hier nicht dem Bauherrn allein im Wege des Bauantragsverfahrens überlassen werden, sondern erfordert eine spezifische planerische Abwägung.

#### Rechtsgrundlagen:

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgt auf der Grundlage der §§ 1 (3), 2 (1) i.V.m. §§ 8,10,12 BauGB. Für die Aufstellung und den Vollzug dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gelten folgende Rechtsvorschriften:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG - vom 29. Juli 2009 (BGBl. I Nr. 51 vom 06.08.2009 S. 2542)
- Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) vom 23.02.2010 (GVBl. M-V 2010, S. 66)
- Raumordnungsgesetz i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.08.97 (BGBl. I S. 2081, 2102), geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 9. Dezember 2006 (BGBl. I S. 2833)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVBl. M-V S. 102).

Nach dem Rechtsgrundsatz 'Lex posterior derogat legi priori', der besagt, dass ein späteres Gesetz einem ranggleichen früheren Gesetz vorgeht, tritt der vorhabenbezogene B-Plan Nr. 03 an die Stelle des B-Plans Nr. 08.

#### Aufstellungsverfahren:

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 03 wird im umfassenden Verfahren gem. §§ 2 – 4c BauGB aufgestellt. Die Anwendungsvoraussetzungen für ein vereinfachtes Änderungsverfahren des bestehenden B-Plans Nr. 08 liegen nicht vor, da mit der geplanten Art der Nutzung und der überbaubaren Fläche planerische Grundzüge berührt werden. Die Anwendung des beschleunigten Aufstellungsverfahrens nach § 13a BauGB ist aufgrund der baulich nicht integrierten Standortlage unzulässig.

Im Aufstellungsverfahren zum vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 03 wird auf die Inhalte und Ergebnisse der Umweltprüfung zum B-Plan Nr. 08 zurückgegriffen (Abschichtung gem. § 2 (4) BauGB). Die Bestimmung von geeigneten Ausgleichsmaßnahmen gem. § 1a (3) BauGB orientiert sich ebenfalls an den Festsetzungen des B-Plans Nr. 08.

Die Gemeindevertretung hat am 25.10.2010 auf Antrag des Vorhabenträgers beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 03 aufzustellen.

Der Vorentwurf des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 03 wurde gem. § 3 (1) BauGB am 02.12.2010 öffentlich vorgestellt; es bestand dabei für die Bürger Gelegenheit zur Erörterung und zur Abgabe von Stellungnahmen.

Die Behörden und sonstigen TöB wurden gem. § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom ..... zur Stellungnahme zum Vorentwurf und zur Mitteilung über den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert; sie hatten 1 Monat Gelegenheit, sich über Ziele und Zwecke der Planung zu informieren.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde am ..... durch die Gemeindevertretung gebilligt.

Der Planentwurf wurde gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom ..... bis zum ..... öffentlich ausgelegt. Die berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ..... gem. § 4 (2) BauGB beteiligt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 03 wurde am ..... durch die Gemeindevertretung als Satzung beschlossen und durch Bekanntmachung im Amtsblatt „Mäckelbörger Wegweiser“ am ..... in Kraft gesetzt.

## I.2. Geltungsbereich, Bestand, Nutzungsbeschränkungen, Planungsvorgaben

### Geltungsbereich / Bestand:

Das Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindet sich zwischen Naudin und Glashagen an der Nordseite der Naudiner Straße.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 2,66 ha; es schließt die Flurstücke 154/14, 154/16 und 154/18 der Flur 1 in der Gemarkung Rastorf ein.

Das Vorhabensgebiet ist zum Zeitpunkt der Aufstellung des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 03 überwiegend als Nutzungsbrache anzusprechen. Auf der Fläche befinden sich 3 aufgelassene Durchfahrtsilos mit zugehörigen Sickersaftdrainagen und -behältern. In diesen flächig durch Ort beton oder bewehrte Platten versiegelten Bereichen befinden sich Ablagerungen von Müll, Betonbruch und von Naturstein-Altmaterial sowie zwei ruinöse Büro-Container.

Die ehem. Siloanlagen werden von einer Ruderalfläche umgeben, die ebenfalls von Schrott- und Müllablagerungen (Gittermasten, Sandwichplatten, Erdstoff-Müll-Gemisch) durchsetzt ist.

Der nordwestliche und der nordöstliche Teil des Plangebietes sind als Ackerfläche genutzt.

